



**INSTRUCTIVO**

**C. ALBERTO FERNANDEZ CANTU**

Júpiter, No. 225, Col. Contry.

Monterrey, N.L

Presente.-

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió un acuerdo que en seguida se transcribe

**En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 09-nueve días del mes de marzo de 2018-dos mil dieciocho-**

**VISTO**.- El expediente administrativo No. **S-005/2018**, formado con motivo de la solicitud de fecha 22-veintidós de enero del 2018-dos mil dieciocho presentada por el **C. ALBERTO FERNANDEZ CANTU** en su carácter de **PROPIETARIO**; por medio del cual solicita la autorización de **Subdivisión en 03-tres porciones**, del predio con superficie de **38,403.36 m2**, identificado bajo el expediente catastral número **89-000-057**, el cual se acredita mediante: **a)** Escritura pública número **6,441**-seis mil cuatrocientos cuarenta y uno, de fecha 31-treinta y uno de enero del 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado Gildardo Chávez Quintanilla, Notario Público Titular Número 15-quince, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, está inscrita en el Instituto Registro Público de la Propiedad y del Comercio ahora Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 5723, volumen 252, libro 114, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 29-veintinueve de julio del 2002-dos mil dos, **b)** Escritura pública número **26,635**-veintiséis mil seiscientos treinta y cinco, de fecha 24-veinticuatro de marzo del 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado José Garza De La Garza, Notario Público Número 106-ciento seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 3248, volumen 297, libro 130, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 05-cinco de abril del 2017-dos mil diecisiete, **c)** Rectificación de medidas, rumbos, superficie y colindancias reales, ratificada en fecha 07-siete de junio de 2017-dos mil diecisiete, ante el Licenciado Everardo Alanís Guerra, Titular de la Notaria Publica 96-noventa y seis, con ejercicio en este Primer Distrito en el Estado y con residencia en esta Ciudad, según consta en el Acta Fuera de protocolo **Nº95,628/2017** (noventa y cinco mil seiscientos veintiocho diagonal dos mil diecisiete), inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 3770, volumen 117, libro 76, sección Auxiliares, en fecha 4-cuatro de julio del 2017-dos mil diecisiete; predio colindante a la calle Pacifistas y Soldadores, en la Delegación Norte, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, del Municipio de Monterrey, N. L., y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y

**CONSIDERANDO**

**I.** Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Norte, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Alta tipo D-10 de hasta 105 viviendas por hectárea.



II. Que el predio en cuestión no forma parte de un fraccionamiento autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el artículo 234, de la Ley de Los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se deberá diferir la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio.

III. Que de acuerdo al escrito presentado por el solicitante el día el 22-veintidós de enero del 2018-dos mil dieciocho, manifiesta lo siguiente: "...le informo que el predio propiedad del suscrito ubicado en San Bernabé S/N Topo Chico CP 64000 y el cual tiene el Expediente Catastral No. 89-000-057, solicito llevar ante la dependencia a su cargo el trámite de subdivisión, esto con motivo de subdividir mi predio en tres partes cumpliendo con toda la documentación necesaria y una vez autorizado dicho trámite hacer la gestión correspondiente ante las diferentes dependencias, para unza vez realizado todo tener escrituras individuales..."

IV. Conforme a lo dispuesto en el artículo 230 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la subdivisión es la partición de un predio ubicado dentro del área urbana y que no requiere del trazo de una o más vías públicas, debiendo observar normas básicas, entre éstas la indicada en la fracción II del numeral en comento, que a la letra señala lo siguiente: "II. Los predios resultantes de la subdivisión no podrán ser menores al promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada lo permita y deberán tener frente a la vía pública..."

V. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Lote 001** con una superficie de **19,201.68 m<sup>2</sup>** colindante a la calle Soldadores, **Lote 002** con una superficie de **9,600.84 m<sup>2</sup>** colindante a la calle Pacifistas, **Lote 003** con una superficie de **9,600.84 m<sup>2</sup>** colindante a la calle Pacifistas y Soldadores, en la Delegación Norte, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad en el Municipio de Monterrey, N. L.; así mismo, para el predio en comento y de acuerdo a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, respecto a la densidad de zona, que se clasifica como Densidad Alta D-10 en donde se permiten hasta 105 viviendas por hectárea, el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **38, 403.36 m<sup>2</sup>** resultan permitidas las **03-tres** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

VI. Que en el presente caso, el Proyecto de **Subdivisión** se ajusta y satisface con los lineamientos urbanísticos exigidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025; además de cumplir con lo relativo a superficie del terreno, alineamientos viales y derechos de vía de infraestructura, previstos en el Plan invocado; cumple con la densidad propuesta para usos habitacionales, por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la subdivisión del lote en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 1 fracción I, 3 fracción LXXVII, 7, 11 fracción XII y XXXI, 202 fracción IX, 230 fracciones I a V, 234, 402 primer y último párrafo, transitorio segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 279 y 280 fracciones I a la IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 86,89,90,91,94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 1,2,3 fracción II 139 y 155 fracciones I a la XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey N.L.; artículos 16 fracción X, 93, 94 fracción V, 95 y 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey; el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:



**ACUERDA:**

**PRIMERO:** Por lo expuesto y fundado se **Aprueba la Subdivisión en 03-tres porciones**, del predio con superficie de **38,403.36 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **89-000-057** para quedar como sigue: **Lote 001** con una superficie de **19,201.68 m2** colindante a la calle Soldadores, **Lote 002** con una superficie de **9,600.84 m2** colindante a la calle Soldadores y Pacifistas, **Lote 003** con una superficie de **9,600.84 m2** colindante a las calles Soldadores y Pacifistas, en la Delegación Norte, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad en el Municipio de Monterrey, N. L.

**SEGUNDO:** Que, en el presente caso, el predio en cuestión no forma parte de un fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el Artículo 234 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se deberá diferir la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio.

**TERCERO:** Atendiendo a lo señalado en el punto que antecede, se hace del conocimiento del interesado que al momento de solicitar un trámite de edificación ante esta dependencia deberá cumplir con lo establecido por el Artículo 212, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice: "...En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio..."; esto en cuanto a que las nuevas construcciones deben ceder conforme a lo establecido en dicho numeral.

**CUARTO:** De conformidad con lo establecido por el Artículo 230 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se efectuarán a costa de los promoventes las adecuaciones en las infraestructuras necesarias para atender a los predios resultantes que se generen. Esta obligación deberá plasmarse en contrato de compra-venta correspondiente, cuando se transmita la propiedad de los referidos lotes, a fin de que se formalice dicha obligación.

**QUINTO:** De acuerdo al alineamiento vial de fecha 30-treinta de noviembre de 2015-dos mil quince, deberá respetar los siguientes alineamientos: Para la Av. del Palmar deberá respetar 18.00 metros del límite hacia su propiedad, para la calle Pacifistas respetar 12.00 metros tomando como parámetro fijo el límite de propiedad de los lotes de enfrente y hacia su propiedad, para calle Soldadores respetar 12.00 metros tomando como parámetro fijo el límite de propiedad de los lotes de enfrente y hacia su propiedad. Respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 mts. en las esquinas. Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**SEXTO:** Se hace del conocimiento a los interesados que a fin de que surta efectos la subdivisión aquí autorizada deberán dar aviso a la Oficina de Catastro del Estado e inscribir el plano que en el presente acto se autoriza, ante el Instituto Registral y Catastral del Estado. De acuerdo al Artículo 279 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León establece que: "*Las autorizaciones de subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones, serán expedidas por la autoridad municipal competente y tendrán por objeto aprobar el número, superficie y dimensiones de los lotes resultantes. Las autorizaciones a que se refiere este artículo serán expedidas en el término de diez días hábiles contados a partir de que sean satisfechos los requisitos para su obtención establecidos en el presente capítulo, y tendrá una vigencia de 130-ciento treinta días hábiles a partir de su expedición para solicitarse la modificación de la inscripción del predio correspondiente ante la Dirección de Catastro, y ser inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.*", de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.



**SÉPTIMO:** En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción citada, deberán ingresar nuevo trámite y obtener nueva autorización correspondiente, una vez que se haya dado cumplimiento a los requerimientos y obligaciones señalados en el artículo 280 fracciones del I a IX incluyendo el último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**OCTAVO:** La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por los solicitantes bajo su estricta responsabilidad, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 402, primer y último párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**NOVENO:** Previo pago de derechos por servicios prestados en materia de Desarrollo Urbano. Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría, comisionándole para tal efecto a los C.C. Francisco Javier Cabrera Tovar, Javier Guadalupe Martínez Martínez, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Ramón Dimas Estrada, Refugio Alfredo Cavazos Garza, Georgina Jeannette Cantú Macías, Efraín Vázquez Esparza, Jesús Javier Loera Mendoza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Héctor Iván Alejandro Sustaita, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aide Zapata Cerda, Maleny Coral Aranda Celestino y Daniel Martin Martinez Barrón, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey.-----



**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ**  
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

**Arq. Virginia Castillo González**  
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS  
Y REGULARIZACIONES

gsp/dmmb/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Alberto Fernandez Cantu siendo las 10pm horas del día 16 del mes de 09 del año 2018.

**EL C. NOTIFICADOR**

**LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA**

NOMBRE Arq. Maleny C. Aranda C.

NOMBRE Alberto Fernandez Cantu

FIRMA

FIRMA